



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

	Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 6 der Ortsabordnungssatzung Alkofen-Pleckental
	bestehendes Mischgebiet
	bestehendes Wohngebiet
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
	Bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
	Feldgehölz-Eingriff, zu roden
	Extensivgrünland-Eingriff
	Saum
	Bestandsgehölz innerhalb des Geltungsbereichs
	Zu pflanzende Bäume
	Sträucher
	Heister
	Ausgleichsfläche
	E1: Es entsteht eine Streuobstwiese mit insgesamt 6 autochthonen Obstbäumen (Pflanzenabstand ca. 10 m, Gesamtfläche ca. 594 m², anrechenbarer Ausgleich ca. 475 m²). Das Grünland ist zukünftig extensiv zu bewirtschaften. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber die Maßnahmen zu entfernen. Eine 2-3 schürige Mahd muss jährlich zur Pflege der Fläche erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Es sind 20 % als Altgrasstreifen bis zur Mahd im Folgejahr an jährlich wechselnden Standorten stehen zu lassen, sodass im 6. Jahr der Pflege derselbe Altgrasstreifen wie im 1. Jahr stehen gelassen wird. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
	E2: Es entsteht eine Felgehölz mit autochthonen Pflanzgut. Für die zu pflanzenden Gehölze ist die Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland zu verwenden. Gesamtfläche ca. 658 m², anrechenbarer Ausgleich ca. 526 m², Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m. Es werden mindestens 3-5 Pflanzen einer Art in Gruppen gepflanzt. Der Heisteranteil im Bereich des Feldgehölzes soll 20 % betragen. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber die Maßnahmen zu entfernen. Eine 2-3 schürige Mahd muss jährlich zur Pflege der Wiesensäume erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Es sind 20 % als Altgrasstreifen bis zur Mahd im Folgejahr an jährlich wechselnden Standorten stehen zu lassen, sodass im 6. Jahr der Pflege derselbe Altgrasstreifen wie im 1. Jahr stehen gelassen wird. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Auf die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände ist bei den einzelnen Pflanzungen zu achten.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Pflanzqualitäten
Obstbäume: Hochstamm, 3xv, STU 12-14 cm

Auswahl möglicher heimischer Obstbäume

Malus sylvestris	Wild-Apfel
Malus domestica	'Calville Blanc d'hiver' Weißer Winterkalvill
Malus domestica	'Landsberger Renette' Landsberger Renette
Pyrus communis	'Bonne Louise d'Avranches' Gute Luise
Pyrus pyrastrer	Holz-Birne

E2:
Es entsteht eine Felgehölz mit autochthonen Pflanzgut. Für die zu pflanzenden Gehölze ist die Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland zu verwenden. Gesamtfläche ca. 658 m², anrechenbarer Ausgleich ca. 526 m², Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m. Es werden mindestens 3-5 Pflanzen einer Art in Gruppen gepflanzt. Der Heisteranteil im Bereich des Feldgehölzes soll 20 % betragen. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber die Maßnahmen zu entfernen. Eine 2-3 schürige Mahd muss jährlich zur Pflege der Wiesensäume erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Es sind 20 % als Altgrasstreifen bis zur Mahd im Folgejahr an jährlich wechselnden Standorten stehen zu lassen, sodass im 6. Jahr der Pflege derselbe Altgrasstreifen wie im 1. Jahr stehen gelassen wird. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Auf die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände ist bei den einzelnen Pflanzungen zu achten.

Pflanzqualitäten
Bäume: v.Hei 150-200 cm
Sträucher: v. Str. mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm

Auswahl möglicher heimischer Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Berberis vulgaris	Berberitze
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Auswahl möglicher heimischer Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

	Schmutzwasserleitung (nachrichtlich übernommen)
	Wasserversorgungsleitung (nachrichtlich übernommen)
	Stromleitung - Niederspannung (nachrichtlich übernommen)
	Telekom (nachrichtlich übernommen)
	Kabel Deutschland (nachrichtlich übernommen)
	Bestandsgehölz außerhalb des Geltungsbereichs
	Bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs

VERFAHREN

Deckblatt Nr. 6 der Ortsabordnungssatzung Alkofen-Pleckental der Stadt Vilshofen an der Donau nach § 34 Abs. 4 BauGB

- Die Stadt Vilshofen an der Donau hat in der Sitzung vom 23.01.2020 gemäß § 34 Abs. 4 BauGB den Erlass des Deckblattes Nr. 6 der Ortsabordnungssatzung Alkofen-Pleckental beschlossen.
- Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 6 der Ortsabordnungssatzung Alkofen-Pleckental in der Fassung vom 18.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2021 bis 14.05.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Deckblattes Nr. 6 der Ortsabordnungssatzung Alkofen-Pleckental in der Fassung vom 18.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2021 bis 14.05.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Vilshofen an der Donau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.06.2021 den Erlass des Deckblattes Nr. 6 der Ortsabordnungssatzung Alkofen-Pleckental in der Fassung vom 24.06.2021 als Satzung beschlossen.

Vilshofen an der Donau, den 2021
Florian Gams, 1. Bürgermeister

Vilshofen an der Donau, den 2021
Florian Gams, 1. Bürgermeister

Vilshofen an der Donau, den 23. JULI 2021
Florian Gams, 1. Bürgermeister

Deckblatt Nr. 6 der Ortsabordnungssatzung in Alkofen-Pleckental

Gemeinde: Vilshofen an der Donau
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Genehmigungsfassung 24.06.2021

Übersichtsplan 1: 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsvorläufer:

Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Sebastian Kuber, Projektleiter

Projekt: BAUMGARTNER_DAS_Hundsöb Datum: LDAS-500_4_PLT P2008114

Stadt Vilshofen an der Donau

Deckblatt Nr. 6 der Ortsabrundungssatzung Alkofen - Pleckental der Stadt Vilshofen an der Donau

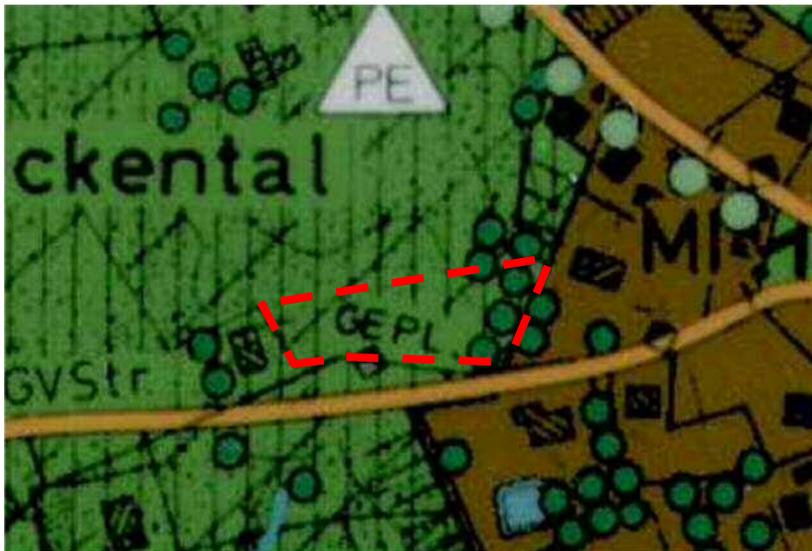
Begründung:

Der Stadtrat hat am 23.01.2020 beschlossen, dass im Bereich des Ortsteiles Pleckental - wie im beigefügten Lageplan farbig dargestellt – folgende Fläche auf dem

Fl.Nr. 208/4 (TF),

der Gemarkung Alkofen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pleckental einbezogen und somit der Ortsteil abgerundet wird.

Die dem Ortsteil zuzuordnende Fläche ist im gemeindlichen Flächennutzungsplan derzeit wie folgt ausgewiesen.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau (nicht maßstäblich)
Rot. Erweiterungsbereich Deckblatt Nr. 6

- Grünflächen
- Keine Bauverdichtung
- Vermerk einer in Aussicht genommenen Planung, Schutzgeb.-festsetzungen oder Unterschutzstellungen
- Bestehende Einzelbäume

Ringsum befinden sich bereits bestehende Wohngebäude. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Ein Teilbereich der Baulücke bleibt offen, und wird als Ausgleichswiese festgesetzt, um den ländlichen Charakter der Siedlung aufrecht zu erhalten.

Im Geltungsbereich der Satzung ist eine dorfgebietspezifische Bebauung für den örtlichen Bedarf möglich.

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind wie in der Satzung und dem zugehörigen Lageplan eindeutig festgelegter Form umzusetzen. Die Stadt tritt hierfür nicht ein. Der Ausgleichsbedarf wird nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abgehandelt.

Der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Gemäß LEP-Ziel 3.2 sind die vorhandenen Potentialflächen der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn solche Flächen nicht zur Verfügung stehen. Im Rahmen dieses Zieles bzw. des Flächenmanagements wird eine erneute Erhebung und Erfassung der Flächenpotentiale für das gesamte Stadtgebiet im März 2021 durchgeführt. Die Eigentümer der Baulücken der bestehenden Satzung „Alkofen – Pleckental“ werden bezüglich der möglichen Abgabebereitschaft angeschrieben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung der Ortsabrundungssatzung durch das Deckblatt Nr. 6 werden somit geprüft.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Erschließung ist gesichert. Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung und Abwasseranlage ist möglich.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt. Der allgemeine Grundsatz des § 34 BauGB, wonach sich die Neubebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat, wird erfüllt.

Ortsabrundungssatzung Alkofen - Pleckental **Deckblatt Nr. 6**

Für das Gebiet des Ortsteiles Pleckental der Gemarkung Alkofen

Die Stadt Vilshofen an der Donau erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung für den Ortsteil Pleckental (Gemarkung Alkofen) folgendes

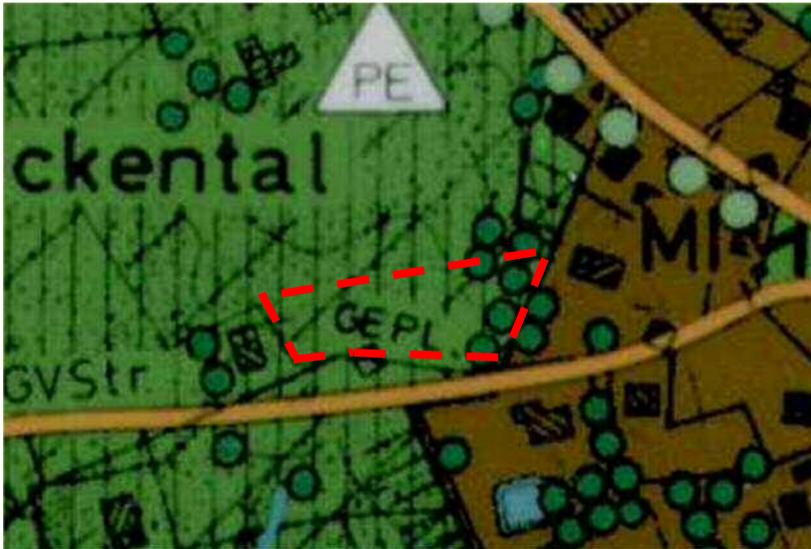
Deckblatt Nr. 6 der Ortsabrundungssatzung Alkofen - Pleckental

§ 1

- (1) Die bestehende Ortsabrundungssatzung „Alkofen - Pleckental“ bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen gelten lediglich für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 6. Der Geltungsbereich befindet sich im folgenden Flurstück der Gemarkung Alkofen:

Fl.Nr. 208/4 (TF)

- (2) Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB werden die eingegrenzten Teile des Grundstücks zur Abrundung in den Innenbereich einbezogen.



Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Vilshofen an der Donau (nicht maßstäblich)
 Rot: Erweiterungsbereich Deckblatt Nr. 6

§ 2

Gebäude im Bereich des Deckblattes Nr. 6

Die bestehende Ortsabrundungsatzung einschließlich Deckblatt Nr. 5 ist weiterhin bestehend.

Bauweise:

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt.

Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO überschritten werden.

Mindestgröße der Baugrundstücke:

Bei Einzelhausgrundstücken: 700 m²

Bei Doppelhausgrundstücken: 400 m²

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Anzahl der Wohneinheiten:

Im Geltungsbereich der Satzung sind in den Einzelhausgrundstücken mit einer Grundstücksgröße von weniger als 600 m² insgesamt maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Bei Doppelhausbebauung je eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.

Ab einer Grundstücksgröße von mind. 600 m² sind in den Einzelhausgrundstücken max. 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Grundflächenzahl:

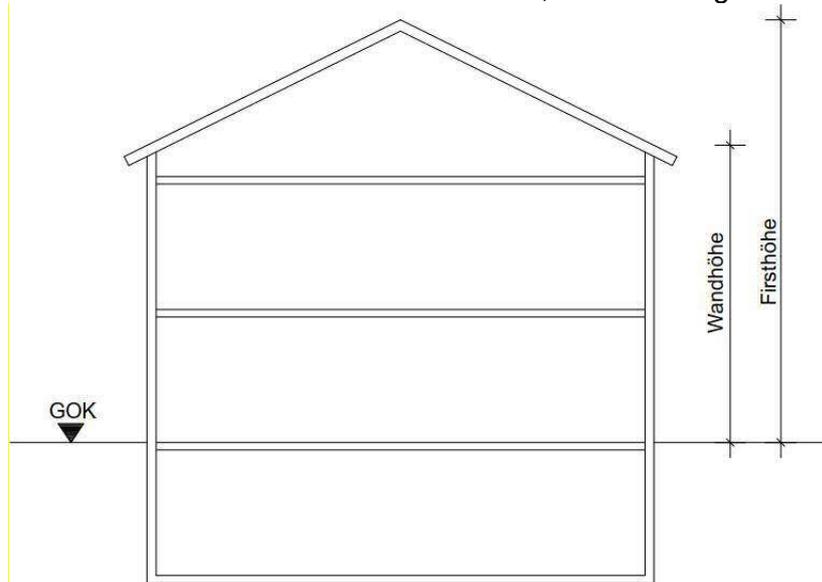
Um den örtlichen Charakter zu gewährleisten wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,3 festgelegt.

Geschosszahl:

Es sind maximal 2 oberirdische Geschosse zulässig.

Gebäudehöhe:

Die Wandhöhe ist ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand max. 6,50 m zulässig.



Gebäudeform:

Rechteckiger Baukörper, empfohlen wird bei einem freistehenden Einzelhaus, ein Verhältnis von Hauslänge zu Hausbreite von 1,3 : 1,0. Gebäudeanbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig. Erker an Gebäudeecken sind nicht zulässig.

Dachform und Dachdeckung:

Die Hauptgebäude sind als regelmäßiges Satteldach, Walmdach oder Zeltdach auszuführen. Flachdächer sind bei untergeordneten Gebäudeanbauten zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

Kniestock max. 1,25 m, ausnahmsweise 1,50 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks (Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette).

Dachneigung: 18° - 35°

Dachdeckung: kleinteilige Dachelemente, ziegelrot – rotbraun, grau, schwarz

Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Voldeckung mit Solarpanelen zulässig.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.

Quergiebel, Dachgauben:

Je Gebäude ist nur 1 Quergiebel zulässig. Er ist aus der Traufe zu entwickeln. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und wandbündigen Quergiebel darf max. 1/3 der Traulänge betragen. Die Dachneigung des Quergiebels darf um bis zu 5 Grad größer als die des Hauptdaches sein.

Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge des Gebäudes einnehmen. Die Breite einer Gaube darf nicht mehr als 2,50 m, die Traufhöhe nicht mehr als 1,25 m betragen.

Die Eindeckung der Gauben hat in gleichartiger Form wie das Hauptdach, oder mit Kupfer- oder Zinkblech zu erfolgen.

Zwerchgiebel

Dachneigung: Die Dachneigung des Hauptgebäudes darf nicht unterschritten werden; der First muss mind. 0,50 m unter OK Hauptdachfirst liegen. Bei sämtlichen Gebäudetypen zulässig (max. 1 Stück). Der Zwerchgiebel ist in den mittleren drei Fünfteln der Gebäudelängswand anzuordnen. Die Breite des Zwerchgiebels darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Zwerchgiebel darf max. mit einer Tiefe von 1,50 m aus der Gebäudefront heraustreten. Bei einer Nutzung als Balkon oder Wintergarten ist eine Tiefe im Verhältnis von 1:1 zulässig. Im Bereich des Zwerchgiebels darf die Höhe des zulässigen Kniestocks überschritten werden.

Fassadengestaltung:

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- Putzfassaden
- Holzfassaden, Holzfassadenteile

Die Fassaden sind in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden.

Solar- und Photovoltaikanlagen:

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.

Nebengebäude (Garagen/Stellplätze):

Dachform: geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach, Walmdach), Flachdächer sind bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Wohnhausbauten zulässig
Wandhöhe: max. 3,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Pro Wohneinheit sind grundsätzlich 1,5 Stellplätze (jeweils aufgerundet) auf dem Grundstück nachzuweisen.

1 WE: 2 Stellplätze,
2 WE: 3 Stellplätze

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht vollständig versiegelt zu errichten (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster). Zufahrten sind falls möglich ebenfalls in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Werden hier nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser auf andere Weise in den Untergrund zu versickern.

Geländeveränderung im Planungsgebiet:

Zum Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß in Höhenkoten darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen. Diese Höhenkoten sind auch im

Erdgeschoßgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an denen des Grundstücks aufzuzeigen.

Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei Bauarbeiten sind Geländeangleichungen von max. 0,8 m zulässig.

Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeänderungen sind unzulässig.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

§ 3

Ökologische Bewertung des Plangebietes Ermittlung der Ausgleichsflächen

Bei der überplanten Fläche des Deckblattes Nr. 6 der Ortsabrundungssatzung handelt es sich um Grünland und Feldgehölze im Nordosten.

Das geplante Areal wird derzeit landwirtschaftlich durch Grünlandnutzung bewirtschaftet. Westlich grenzen eine bestehende Wohnbebauung und ein Privatgarten an. Im Osten schließt ein Wohn- und Mischbebauung an. Südlich, getrennt durch eine Ortsstraße folgen ebenfalls Wohnbauflächen. Nördlich befindet sich neben landwirtschaftlich genutztem Grünland eine bebaute Fläche gemischter Nutzung.

Die Einstufung der Schutzgüter sieht wie folgt aus:

Grünland

- Boden: Kategorie II
anthropogen überprägter Boden unter Grünlandbewuchs
- Arten und Lebensraum: Kategorie II
landwirtschaftlich extensiv genutzte Fläche
- Wasser: Kategorie II
Mögliches Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
vorhanden
- Klima und Luft: Kategorie I
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame
Luftaustauschbahnen
- Landschaftsbild: Kategorie I
Ortsabrundung stark überprägte dörflicher Siedlungsteile

Feldgehölz

- Boden: Kategorie II
anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
- Arten und Lebensraum: Kategorie II
Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten
- Wasser: Kategorie II
Mögliches Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
vorhanden
- Klima und Luft: Kategorie I

- Landschaftsbild: Flächen ohne kleinklimatisch wirksame
Luftaustauschbahnen
Kategorie I
Ortsabrundung stark überprägte dörflicher Siedlungsteile

Somit liegen bei beiden Kategorien 3 Schutzgüter in Kategorie II und 2 Schutzgüter in Kategorie I. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie II.

Aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung mit max. 2 Einfamilienhäusern kann die Eingriffsschwere als mittel eingestuft werden (Eingriffstyp B). Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,5 und 0,8. Aufgrund der umfangreichen durchgrünenden Pflanzmaßnahmen, der verpflichtenden Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise und der direkt angegliederten Ausgleichsflächen als eingriffsmindernde Maßnahmen ist der Faktor 0,6 gerechtfertigt. Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriff Feldgehölz:

$$159 \text{ m}^2 \times 0,7 = 111 \text{ m}^2$$

Eingriff Extensivgrünland:

$$1262 \text{ m}^2 \times 0,7 = 883 \text{ m}^2$$

Ausgleichsbedarf: 994 m²

§ 4

Grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichskonzept

Der Ausgleich wird auf dem Grundstück erbracht (Fl.Nr. 208/4 (TF)), wie im Planteil ersichtlich ist. Bei Ausführung von Bauvorhaben auf dem Grundstück ist die zugehörige Streuobstwiese im Westen sowie die Feldgehölze mit autochthonem Saatgut anzulegen. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Hauptgebäudes umzusetzen. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gleicher Pflanzqualität vorzunehmen.

Es ist mind. ein Obst- oder Laubbaum (Hochstamm, Pflanz-Stammumfang mind. 10 – 12 cm) je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche zu pflanzen.

Zu jedem Wohngebäude ist ein zusätzlicher Baum (Laubbaum, Pflanz-Stammumfang mind. 12 – 14 cm) zu pflanzen.

Die Ausgleichsflächen werden im folgenden Paragraphen beschrieben.

Abweichend von der Gehölzauswahlliste sind Pflanzen zur Fassadenbegrünung, Bodendeckerpflanzen sowie alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen zulässig.

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen; insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen und Wacholder) sind nicht zulässig.

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Die Fällung und Rodung des Feldgehölzes hat außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, oder mit ökologischer Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Pflanzung einer Streuobstwiese

Es entsteht eine Streuobstwiese mit insgesamt 6 autochthonen Obstbäumen. Pflanzabstand ca. 10 m, Gesamtfläche ca. 594 m², anrechenbarer Ausgleich ca. 476 m². Das Grünland ist zukünftig extensiv zu bewirtschaften. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen. Eine 2 -3 schürige Mahd muss jährlich zur Pflege der Fläche erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Es sind 20 % als Altgrasstreifen bis zur Mahd im Folgejahr an jährlich wechselnden Standorten stehen zu lassen, sodass im 6. Jahr der Pflege derselbe Altgrasstreifen wie im 1. Jahr stehen gelassen wird. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Pflanzqualitäten

Obstbäume: Hochstamm, 3xv, STU 12-14 cm

Auswahl möglicher heimischer Obstbäume:

Malus sylvestris	Wildapfel
Malus domestica	'Calville Blanc d'hiver' Weißer Winterkalvill
Malus domestica	'Landsberger Renette' Landsberger Renette
Pyrus communis	'Bonne Louise d'Avranches' Gute Luise
Pyrus pyrastra	Holz-Birne

Pflanzung eines Feldgehölzes mit autochthonem Pflanzgut

Es entsteht eine Feldgehölz mit autochthonem Pflanzgut. Für die zu pflanzenden Gehölze ist die Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland zu verwenden. Gesamtfläche ca. 658 m², anrechenbarer Ausgleich ca. 526 m², Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Es werden mindestens 3-5 Pflanzen einer Art in Gruppen gepflanzt. Der Heisteranteil im Bereich des Feldgehölzes soll 20 % betragen. Das Grünland ist zukünftig extensiv zu bewirtschaften. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen. Eine 2 -3 schürige Mahd muss jährlich zur Pflege der Fläche erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Es sind 20 % als Altgrasstreifen bis zur Mahd im Folgejahr an jährlich wechselnden Standorten stehen zu lassen, sodass im 6. Jahr der Pflege derselbe Altgrasstreifen wie im 1. Jahr stehen gelassen wird. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Auf die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände ist bei den einzelnen Pflanzungen zu achten.

Pflanzqualitäten

Bäume: v.Hei 150-200 cm

Sträucher: v. Str, mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm

Auswahl möglicher heimischer Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Auswahl möglicher heimischer Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraister	Wildbirne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Aufgrund der vorangegangenen extensiven Nutzung können die Flächen mit dem Faktor 0,8 angerechnet werden.

Die Ausgleichsflächenbilanz sieht folgendermaßen aus:

Streuobstwiese	594 m² x 0,8 = 475 m²
Feldgehölz mit autochthonen Sträuchern und Heistern	658 m² x 0,8 = 526 m²
Anrechenbarer Ausgleich:	1.001 m²

Der erforderliche Ausgleichsbedarf in Höhe von **994 m²** ist damit erbracht.

§ 5

Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet liegt an einem südlich Hanggelände mit einer mittleren Geländeneigung von ca. 17,3 %. Starkniederschläge mit extremen Regenintensitäten haben in der jüngsten Vergangenheit vermehrt zu schweren Überflutungen (Sturzfluten aus wild abfließendem Hangwasser) in Siedlungsgebieten des Landkreis Passau geführt.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogenen Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Es liegt vorrangig in der Eigenverantwortung des Bauherrn und Planer, im Rahmen der allg. Sorgfaltspflicht (§ 5 Abs. 2 WHG) bereits bei der Objektplanung auch Schäden aus Starkregenereignissen im Rahmen seiner Möglichkeiten zu vermeiden. Eine Pflicht zum Schutz des gesamten Grundstückes ergibt sich aus dieser Regelung aber gerade nicht. Viel-

mehr ist im § 37 Abs. 1 WHG geregelt, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstückes verändert werden darf.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – AwSV) zu erfolgen. Das Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

Das Schmutzwasser kann der örtlichen Kanalisation zugeführt werden. Das Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu beseitigen. Dies hat der jeweilige Antragsteller im Einzelgenehmigungsverfahren darzustellen.

§ 6

Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht und sind dem Landratsamt Passau oder der Dienststelle des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege zu melden.

§ 7

Immissionsschutz

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.

§ 8

Brandschutz

Die Zufahrt zu den Objekten ist sicherzustellen. Erschließungsstraßen sind in Anlehnung an die DIN 14090 (oder Merkblatt in Bayern; „Flächen für die Feuerwehr“) zu planen. Als Grundschutz an Löschwasser sind 48 m³ pro Stunde Löschwasserbedarf anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss (96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden). Die Löschwasserversorgung ist zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten zu überprüfen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 100 m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

§ 9

Abfallwirtschaft

Die Abfallbehälter können an der bestehenden Erschließungsstraße bereitgestellt werden. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-

Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

§ 10

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Vilshofen an der Donau, den 16. JULI 2021



.....
Herr Gams, 1. Bürgermeister